

massimo fanfoni
geometra
albo 1837 - Parma

Valutatore Immobiliare Certificato **UNI 11558:2014** Inarcheck/ SC002 **VIPRO** al Numero **0270/2018**
Iscritto al registro **REV** (Recognised European Valuer) di **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) n. **REV-IT/GNGeGL/2020/14**
Iscritto nell'elenco **CERTIFICATORI ENERGETICI NELL'EDILIZIA** della regione Emilia-Romagna al n. 02400

ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI ART. 38 DELLA LR 24/2017 PER RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE
E RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RIMESSA AD
ABITAZIONE IN STRADA SAN MARTINO N. 26 IN AMBITO CLASSIFICATO DAL
P.U.G "R5- S13".

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

1. DESCRIZIONE

La zona oggetto di intervento è situata nel centro abitato della Frazione di S. Martino Sinzano.

L'area è in proprietà del sig. VIAPPIANI ANDREA è costituita da un appezzamento di forma pressoché rettangolare e insiste sul mappale 82 del foglio 29 del comune di Collecchio, avente complessivamente una superficie catastale di Ha 00.10.60.

Su detta area insiste un edificio con destinazione a rimessa, di cui alla concessione in sanatoria ai sensi legge 47/1985 n. 1776/86/00.

La struttura dell'edificio è in elementi lignei, le tamponature e i portoni sono in lamiera zincata mentre il manto di copertura è in fibrocemento. La superficie utile Su è pari a mq. 219.75. l'area cortilizia di pertinenza del mappale 82 è in parte a verde coltivata a orto, ed in parte inghiaia.

Questo edificio è di pertinenza di un complesso immobiliare insistente sui mappali 1, un alloggio al piano terra del quale il sig. Viappiani Andrea ha la nuda proprietà con l'usufrutto della nonna sig.ra Gemma Comin . Di proprietà della madre del richiedente sono un alloggio con accessori al mappale 1, un ufficio e 4 autorimesse ai mappali 70 e 71.

L'intervento previsto dal presente piano riguarda la demolizione del fabbricato insistente sul mappale 82 e la nuova costruzione di un edificio residenziale per la famiglia del figlio.

Le ragioni per cui si decide di demolire il manufatto condonato sono molteplici:

- L'edificio è incongruo nel contesto urbano in cui è collocato si tratta infatti di una zona residenziale con bassa densità abitativa e la rimessa/deposito non è più funzionale all'uso di ricovero mezzi agricoli che un tempo per la cura del terreno agricolo era necessario.
- Non è adeguato dal punto di vista estetico alla zona in cui è ubicato, trattandosi di edificio in lamiera privo di qualsiasi riferimento a edifici storici della campagna.
- Ha una copertura in cemento con fibre di amianto e, anche se il manto non è degradato e friabile, è bene rimuoverlo.

L'idea della nuova costruzione scaturisce dalla necessità del figlio di avere una adeguata abitazione per la propria famiglia, quindi senza fini speculativi.

Il progetto prevede quindi una nuova costruzione di una villetta monofamiliare, senza piano interrato, con un alloggio che si sviluppa al piano terreno con autorimessa, posti auto, ampio porticato e giardino. Al piano primo sono previsti oltre al sottotetto alcuni locali abitabili che potranno essere destinati ai genitori quando si troveranno in età avanzata.

L'ingresso carrabile e pedonale è previsto dalla via De Amicis confinante con il lotto per non avere servitù di passaggio verso la rimanente parte della proprietà.

2. DATI SPECIFICI DELL'INTERVENTO

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia	casa monofamiliare				
luogo	Collecchio				
indirizzo	strada san martino 26				
anno di costruzione	anno	2022		RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP	245	1,00	245,00
sup. balconi/ porticati comunicanti	mq	BAC	72	0,30	21,60
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	mq	BAN		0,10	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC		0,50	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN		0,25	0,00
superficie autorimessa	mq	SAU	47	0,50	23,50
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC	75	0,50	37,50
superficie sottotetto non comunicante	mq	SON		0,25	0,00
superficie area cortilizia comunicante	mq	ACC	730	0,03	21,90
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN		0,01	0,00
superficie posto auto	mq	SPA		0,50	0,00
altra superficie	mq	S		0,00	0,00
n. servizi igienici	numero	SER		TOTALE mq.	349,50
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4- ottimo 5	OTTIMO	STM	5,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO= 0	ASC	0		
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2		
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	6		
altro		-			

3. CALCOLO DEI COSTI

Cc	Costo di costruzione dell'edificio			
numero	destinazione d'uso	sup. commerciale m ²	incidenza €/m ²	valore stimato
	superficie esterna lorda residenziale	240	€ 1 260,00	€ 302 400,00
	accessori	210	€ 600,00	€ 126 000,00
	siatemazione area esterna	730	€ 50,00	€ 36 500,00
			sommano	€ 464 900,00

Cc	Contributo di costruzione			
numero	destinazione d'uso	SUP. UTILE	incidenza €/m ²	valore stimato
	oneri urbanizzazione primaria		calcolo analitico	€ 1 769,82
	oneri di urbanizzazione secondaria		calcolo analitico	€ 2 290,34
	contributo di costruzione		calcolo analitico	€ 3 167,80
			sommano	€ 7 227,96

Op	Oneri per prestazioni tecnico professionali			
	tipologia	importi	% stimata	valore stimato
	SPESE TECNICO PROFESSIONALI	€ 464 900,00	8,0%	€ 37 192,00
			sommano	€ 37 192,00

Mk	Marketing			
	tipologia		% stimata	importo
	spese su importo vendite	€ 733 950,00	1,50%	€ 11 009,25
			sommano	€ 11 009,25

As	Assicurazioni e fidejussioni			
	tipologia		% stimata	importo
	polizze fidejussorie assicurative	€ 733 950,00	1,00%	€ 7 339,50
	assicurazioni	€ 733 950,00	0,80%	€ 5 871,60
			sommano	€ 13 211,10

Imp	Altri costi			
	tipologia		% stimata	importo
	monetizzazioni dotazioni da accordo operativo		calcolo analitico	€ 17 306,69
	demolizione fabbricato esistente	a corpo		€ 25 000,00
			sommano	€ 42 306,69

Spa	Spese di acquisto			
	tipologia		incidenza €/m2	importo
	Spese acquisto area (Valore ipotetico)	1 050,00	€ 80,00	€ 84 000,00
	Onorario e spese notaio			€ 5 000,00
			sommano	€ 89 000,00

Urb	Urbanizzazioni			
	tipologia		% stimata	importo
	opere di urbanizzazione			€ 0,00
	progetto del piano attuativo			€ 0,00
			sommano	€ 0,00

TOTALE COSTO EDIFICATORIO			€ 664 847,00
----------------------------------	--	--	--------------

Of	Oneri finanziari annui			
	tipologia	LTV	saggio applicato	interessi /anno
	mutuo e spese bancarie su totale	1	2,0%	€ 13 296,94
	€ 664 847,00			
			sommano	€ 13 296,94

TOTALE COSTI			€ 678 143,94
---------------------	--	--	--------------

Ui	Utile imprenditore			
	tipologia		% stimata	importo
	percentuale sui costi		10,0%	€ 67 814,39
			sommano	€ 67 814,39
COSTO TOTALE				€ 745 958,33
SUPERFICIE COMMERCIALE				349,50
COSTO TOTALE unitario				€ 2 134,36

4. CALCOLO IPOTETICO DEI RICAVI (L'EDIFICIO SARÀ USATO DALLA PROPRIA FAMIGLIA)

VILLETTA		superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	245,00	100%	245,00		
sup. balconi/ porticati comunicanti	Mq	72,00	30%	21,60		
superficie autorimessa	Mq	47,00	50%	23,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	75,00	50%	37,50		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	730,00	3%	21,90		
totale sup. commerciale mq.				349,50	€ 2 200,00	€ 769 000,00

Utile ipotetico dell'operazione € 23 000.00 === (arrotondato)

Si ribadisce che dall'operazione non scaturirà nessun utile in quanto l'edificio sarà utilizzato dalla famiglia del proprietario.

